

Zeitschrift: Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 56 (1977)
Heft: 7-8

Artikel: Argumentenkatalog für die Mieter
Autor: Lienhard, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-339359>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Argumentenkatalog für die Mieter

An der Sitzung vom 25. Juni 1977 hat der Parteivorstand der SPS einstimmig beschlossen, die am 25. September 1977 zur Abstimmung gelangende Mieterschutzinitiative zur Annahme zu empfehlen. Der Gegenvorschlag des Parlamentes zu dieser Initiative wurde abgelehnt.

Nachdem sich so die SPS rückhaltlos hinter die Mieterschutzinitiative gestellt hat, bleibt zu hoffen, dass sie seitens der sozialdemokratischen Parteisektionen auch *aktiv* unterstützt wird. Zu diesem Zweck veröffentlichen wir im folgenden gewichtige Argumente, die den Entscheid zugunsten der Mieter stützen. Red.

Ist die «Volksinitiative für einen wirksameren Mieterschutz» nicht etwas zu radikal formuliert? Hätte es nicht genügt, lediglich einen Kündigungsschutz zu fordern?

Ein Kündigungsschutz ohne entsprechende Vorschriften über höchstzulässige Mietzinse wäre illusorisch; denn beim Mieterschutz mit blossem Kündigungsschutz hätte es der Vermieter in der Hand, den Mieter durch übersetzte Mietpreisforderungen zum Auszug zu zwingen. Kündigungsschutz und Mietpreiskontrolle sind siamesische Zwillinge: sie lassen sich nicht voneinander trennen.

Von Hauseigentümerseite wird gegenüber dem durch das Volksbegehren verlangten Kündigungsschutz immer wieder angeführt, der Vermieter habe ja gar kein Interesse, das Mietverhältnis mit einem anständigen Mieter aufzukündigen.

Leider zeigt die Praxis, dass es immer wieder Hauseigentümer gibt, welche die Bestimmung der Missbrauchsgesetzgebung umgehen wollen. So machen sie Eigenbedarf geltend, um dann die Wohnung zu einem höheren Mietpreis zu vermieten. Das Fehlen eines Kündigungsschutzes hindert aber auch den Mieter daran, berechnete Forderungen gegenüber dem Vermieter geltend zu machen: aus Furcht, es könnte früher oder später gekündigt werden. Übrigens: Wenn die Zahl der ungerechtfertigten Kündigungen so klein ist, weshalb wird dann der Kündigungsschutz so vehement bekämpft?

Bei dem grossen Leerwohnungsstand lässt sich fragen, ob der Kündigungsschutz nicht illusorisch wird. Der Mieter findet im Falle einer Kündigung rasch eine Ersatzwohnung, wenn er sich ausserhalb der Städte darum bemüht.

In den Städten bewegt sich der Leerwohnungsstand nach wie vor nahezu an der Nullgrenze. Kann man einem Mieter ohne weiteres zumuten, von der Stadt aufs Land zu ziehen, nachdem er in einem bestimmten Quartier heimisch geworden ist? Auch die Mieter sollten den «Heimgedanken» für

sich in Anspruch nehmen dürfen, nicht nur diejenigen, welche eine teure Eigentumswohnung oder gar ein Einfamilienhaus erstehen können.

Ist es nicht ein gewisser Widerspruch, dass gerade heute über eine Mieterschutzinitiative abgestimmt werden soll: in einem Zeitpunkt, da sich die Wohnungsmarktlage etwas entspannt hat?

In den Städten besteht noch immer ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen. Der Leerwohnungsbestand ist in den grösseren Städten nach wie vor minim. Die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten ist wieder im Zunehmen begriffen. Gewiss gibt es ausserhalb der Städte zahlreiche leere Wohnungen; aber auch dort bleiben die Mietzinse schön oben. Die Vermieter können warten. Mangels Bautätigkeit wird die Nachfrage nach diesen Wohnungen bald wieder zunehmen, und es besteht daher keine Aussicht, dass die betreffenden Mietzinse – trotz Hypothekarzinsreduktion – gesenkt werden. Im Gegenteil: Wird die Wohnung zur Mangelware, muss der Mieter mit neuen Mietpreiserhöhungen rechnen.

An sich wäre ich für eine mieterfreundlichere Gesetzgebung; aber als Liberaler habe ich einige Bedenken wegen des zunehmenden staatlichen Einflusses auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes.

Auch ein Liberaler sollte nicht übersehen, dass der Boden nicht vermehrbar ist, weshalb dort der freie Wettbewerb nicht zum Spielen kommt. Gerade einem Liberalen sollte es nicht gleichgültig sein, was auf Grund und Boden geschieht, sonst könnte sich bald einmal die Freiheit in Unfreiheit umkehren. Freiheit ohne Beschränkung gibt es nun einmal nicht.

Als Christlichsozialer wäre ich schon mit Rücksicht auf den Familienschutz für ein soziales Mietrecht; aber ich befürchte, dass durch diese Initiative das Eigentum zu stark eingeschränkt wird.

In den sozialen Rundschreiben der Päpste wird immer wieder betont, dass das Eigentum sozial verpflichtet. Bereits im Jahre 1931 hat selbst der sehr konservative Pius XI. darauf hingewiesen, dass bestimmte Arten von Gütern der öffentlichen Hand vorbehalten seien, «weil die mit ihnen verknüpfte übergrosse Macht ohne Gefährdung des öffentlichen Wohles Privathänden nicht überantwortet werden kann» (Quadragesimo Anno 114). Leider ist das, was in diesem sozialen Rundschreiben ausgeführt wird, weitgehend Theorie geblieben. An massgebenden Vertretern der Christlichsozialen wäre es, dafür zu sorgen, dass diese Theorie auch Praxis wird. Dies müsste sich mehr als bis anhin zugunsten der Mieter auswirken.

Man hört etwa den Einwand, das auf Grund der Initiative geschaffene soziale Mietrecht käme einer Diskriminierung des Hausbesitzes gleich.

Die Vermieter, die von Haus aus gewohnt sind, auch die Interessen der Mieter zu respektieren, haben von unserer Initiative nichts zu befürchten.

Die weit überwiegende Zahl der Hauseigentümer in der Schweiz fühlt diese soziale Verpflichtung.

Warum dann aber ein besseres Mietrecht, wenn sich doch der weit überwiegende Teil der Hauseigentümer gegenüber den Mietern sozial verpflichtet fühlt?

Es geht eben um die kleinere Zahl von «Sündern». Damit ist auch schon die Schaffung eines sozialeren Mietrechtes gerechtfertigt. Wenn nur *einem* Unrecht geschieht, geschieht es allen. Übrigens: Auch hierzulande musste ein Strafgesetzbuch geschaffen werden, obwohl es für den weit überwiegenden Teil der Staatsbürger nie zur Anwendung kommen dürfte.

Es wird gelegentlich argumentiert, die Initiative richte sich gegen das Eigentum.

Hier handelt es sich um ein typisches Klischee, mit dem man nach bekannter Manier versucht, den Teufel an die Wand zu malen. Die Initiative fordert lediglich eine angemessene soziale Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter. Dies ist keineswegs etwas Aussergewöhnliches. Man denke nur an die Bauordnung, welche in den letzten Jahrzehnten das Verfügungsrecht des Grundeigentümers immer mehr eingeschränkt hat. Gemessen an diesen Einschränkungen sind die Konzessionen, die der Hausbesitzer an ein modernes Mietrecht machen müsste, eher bescheiden. Solche sozialen Verpflichtungen sind gerade geeignet, das Eigentum zu erhalten. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass es eines Tages überhaupt in Frage gestellt würde.

Immer wieder wird die Befürchtung ausgesprochen, die Annahme des Volksbegehrens würde sich nachteilig auf die Initiative zum privaten Wohnungsbau auswirken.

Dies ist sicher eine ernstzunehmende Befürchtung. Bei näherem Zusehen ist sie aber unbegründet. Auch ein soziales Mietrecht garantiert auf Grund des Lastenrechnungsprinzips dem Hauseigentümer immer noch eine genügende Rendite: sein Eigenkapital würde immer noch wesentlich besser verzinst als das bei einer Bank angelegte Sparkapital. Warum ist denn heute die private Bautätigkeit auf ein Minimum gesunken? Doch wohl angesichts des hohen Leerwohnungsbestandes ausserhalb der Städte. Sobald die Aussicht besteht, die Wohnungen könnten ohne Mühe wieder vermietet werden, wird auch der Wohnungsbau wieder attraktiver.

Ist die Mietpreiskontrolle gemäss Initiative zwingend, wo doch die gegenwärtige Missbrauchsgesetzgebung einen gewissen Schutz vor übersetzten Mietzinsforderungen bietet?

Die Argumente für eine Mietpreiskontrolle werden von den Hauseigentümerverbänden selbst geliefert. Sie haben in jüngster Zeit immer wieder

geltend gemacht, die Mietzinssenkungen auf Grund von Hypothekarzinsreduktionen seien nur dort möglich, wo es die anderen Kostenfaktoren erlaubten. Ob dieser Einwand zutrifft, kann nur auf Grund einer Lastenrechnung geprüft werden; deshalb lässt sich auf eine Mietpreiskontrolle nicht verzichten.

Die Wiedereinführung der Mietpreiskontrolle würde den Rechtsstaat zu Personalvermehrung zwingen.

Gewiss bedingt die Mietpreiskontrolle eine Personalvermehrung. In den Bereich der Stimmungsmache gehört es indessen, wenn von einem «Heer Beamten» gesprochen wird. Bei der grösseren Zahl von Arbeitslosen unter dem kaufmännischen Personal dürfte es nicht schwerfallen, geeignete Kräfte für diese neue Aufgabe zu finden. Die dadurch entstehenden Kosten stehen ja in keinem Verhältnis zu dem volkswirtschaftlichen Gewinn, der durch die Mietpreiskontrolle erzielt wird. Übersetzte Mietzinse rufen nach Lohnforderungen. Diese wieder heizen die Inflation an zum Schaden eines Landes, das von der Exportindustrie lebt.

Die Hauseigentümerverbände verweisen immer wieder auf die Tatsache, dass auch Baugenossenschaften gegenüber einer Reduktion von Mietzinsen Zurückhaltung üben.

Die Baugenossenschaften haben sich in der Vergangenheit in bezug auf Mietzinserhöhungen äusserste – vielleicht zu grosse – Zurückhaltung aufgelegt. Deshalb kann von ihnen auch nicht erwartet werden, dass sie nun mit Mietpreissenkungen vorausseilen. In diesem Zusammenhang ist doch zu beachten, dass die von den Baugenossenschaften praktizierten Mietzinse in der Regel sehr niedrig sind. Sie bewegen sich durchweg erheblich unter den quartierüblichen Mietpreisen.

Bedeutet es für die Mieterverbände nicht eine Ernüchterung, wenn ausgerechnet SP-Nationalrat Nauer, Geschäftsführer der grössten Baugenossenschaft (ABZ), gegen eine generelle Mietenverbilligung auftritt?

Richtig ist, dass sich Otto Nauer gegen eine generelle Herabsetzung der Mietzinse ausgesprochen hat, nicht aber für eine solche im Einzelfall. Otto Nauer begründete dies damit, dass die Baugenossenschaften auf eine kostendeckende Mietzinskalkulation angewiesen seien. Ob diese Voraussetzung im Einzelfall gegeben ist, kann nur auf Grund einer Mietpreiskontrolle entschieden werden. Aus der Verlautbarung von Otto Nauer kann nicht auf eine Ablehnung unserer Initiative geschlossen werden.

Worin besteht der grosse Vorteil der durch unsere Initiative verlangten Ordnung gegenüber der gegenwärtigen Missbrauchsgesetzgebung?

Bei der durch die Initiative geforderten Ordnung muss der Vermieter um die Bewilligung nachsuchen, wenn er vom Mieter einen höheren Miet-

zins fordert. Bei der gegenwärtigen Missbrauchsgesetzgebung ist es der Mieter, der an die Schlichtungsstelle gelangen muss. Das Risiko, dass er in diesem letzteren Fall resigniert, ist um so grösser, als ihm nur ein ganz beschränkter und völlig unbefriedigender Kündigungsschutz zur Verfügung steht.

Wie ist das Mietrecht im Ausland geregelt?

Es gibt kaum ein europäisches Land, wo dem Mieter ein so ungenügender Schutz gewährt wird wie in der Schweiz. Man denke nur an die Bundesrepublik Deutschland, wo die Verhältnisse am ehesten mit den unsrigen verglichen werden können. Dort wurde vor einigen Jahren der umfassende Kündigungsschutz gesetzlich verankert in Verbindung mit dem entsprechenden Preisschutz. Diesem Gesetz stimmten nicht nur die SPD und die FDP (das heisst also die Liberalen!) zu, sondern auch die Christlichsozialen inklusive Strauss-Partei.

Welche Abhilfe bringt der neue Verfassungsartikel?

1. Der Vermieter, welcher den Mietzins erhöhen will, muss von Anfang an mehr tun, als bloss eine Mietzinserhöhung zu verlangen. Er muss vielmehr «die Karten auf den Tisch legen» (Zahlen, Berechnungen, Grundlagen).
2. Der Vermieter, welcher den Mietzins erhöhen will, muss primär an die Behörde, nicht an den Mieter gelangen.
3. Der Vermieter kann nicht mehr mit der Untätigkeit des Mieters spekulieren. Er muss mit der Überprüfung durch die Behörde rechnen.
4. Der Mieter erleidet wegen seiner mangelnden Sachkenntnis nicht zum vorneherein einen Nachteil.
5. Der Mieter muss sich nicht dem Vorwurf der Störung des Mietverhältnisses durch Anfechtung aussetzen.
6. Die Behörde, welcher der Vermieter die Zahlen und Unterlagen zu unterbreiten hat, ist besser als die Schlichtungsstelle in der Lage, eine Prüfung vorzunehmen.
7. Das Kostenrisiko für den Mieter ist viel kleiner.
8. Kündigungen des Vermieters können aufgehoben werden.

Aus dem Informationsblatt des Mieterverbandes Bern